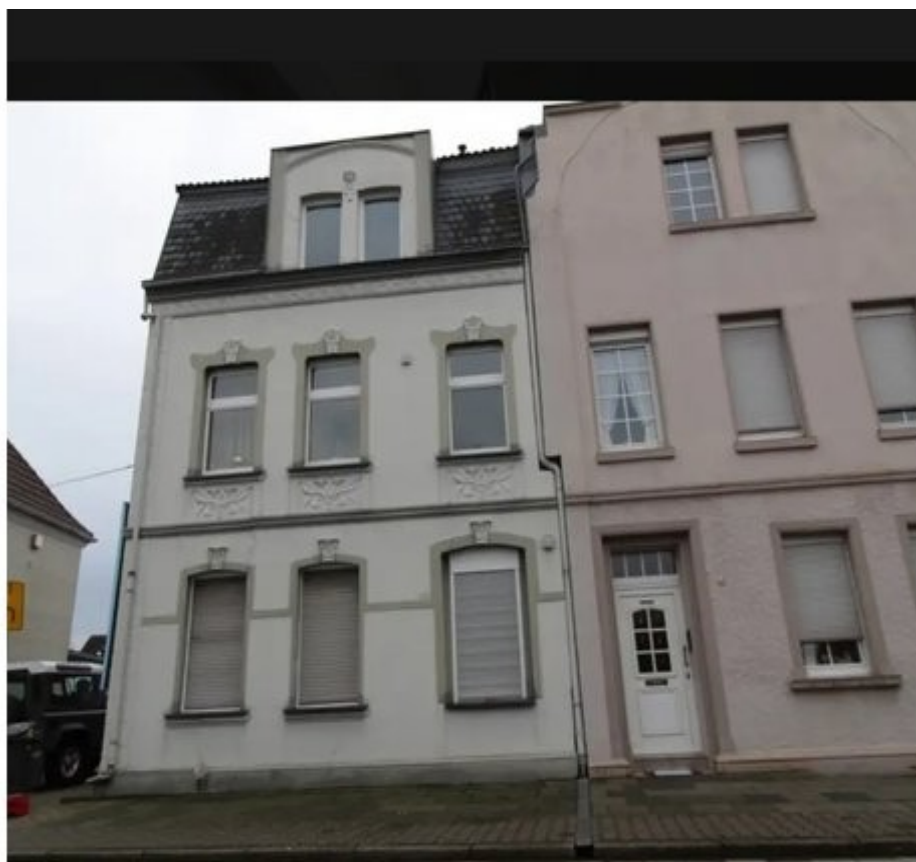




Immobilienexposé  
**2-Zimmer-Wohnung mit EBK in Moers-  
Zentrum**

Objekt-Nr.:  
**66582-8466**



## Wohnung zur Miete

2-Zimmer-Wohnung mit EBK in Moers-Zentrum

Miete zzgl. NK  
490 €

 60 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1910  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	490 €
	Nebenkosten	195 €
	Heizkosten in NK. enthalten	8
<b>Kaution</b>	1.300 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66582-8466	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Wohneinheiten	3
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.10.2024
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1910
	Zustand	gepflegt
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich 2. OG eines 3-Familienhauses aus dem Jahre 1910 und verfügt über ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese teilt sich wie folgt auf: Im Eingangsbereich befindet sich eine offene Küche (die Übernahme der Einbauküche ist möglich), ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein großzügiges Wohnzimmer und ein Esszimmer, von dem eine Treppe ins Dachgeschoss zum Schlafzimmer führt.

Dem Mieter steht noch zusätzlich ein eigener Kellerraum und eine Waschküche zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand u.a. streichfähige Rauhfasertapeten, moderner Laminatfußboden in allen Räumen, weiß geflieste Wände im Badezimmer, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und moderne Veluxfenster im Schlafzimmer.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentral-Heizung und die Warmwasseraufbereitung läuft über Durchlauferhitzer.

Die Einbauküche ist erst ein Jahr alt und kann für 1.500 EUR übernommen werden (Neupreis: 4.000 EUR).

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Moerser Zentrums und Schloßparks. Einkaufsmöglichkeiten usw. sind von hier aus bequem fußläufig zu erreichen.

## Sonstiges

WICHTIGER HINWEIS: Die Wohnung ist an solvente, seriöse Mieter zu vermieten - eine Übernahme über das Jobcenter kommt nicht in Frage! Bei den Bildern handelt es sich teilweise um Archivbilder.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 17.11.2016

Endenergiebedarf Wärme: 196 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr: 1910

## Energiebedarfsausweis



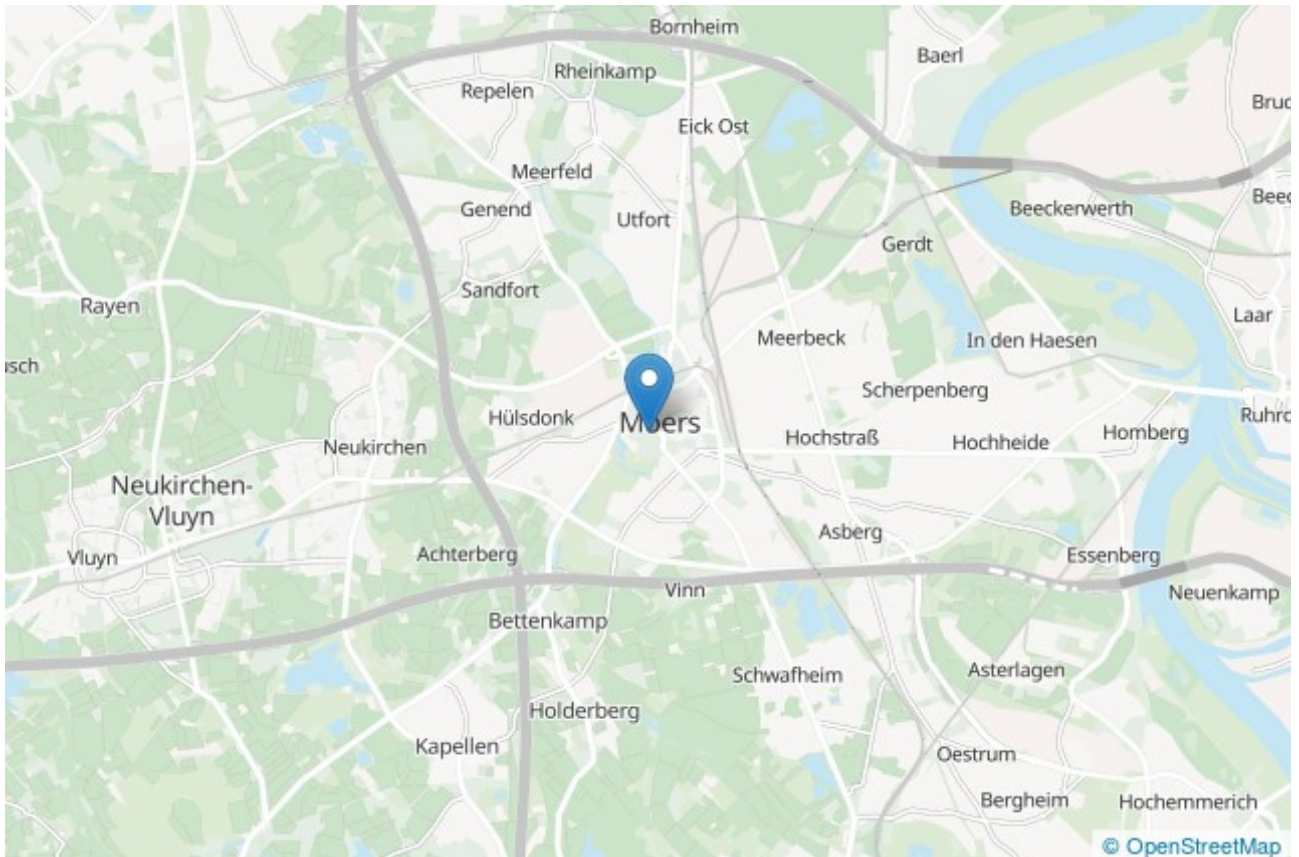
<b>Endenergiebedarf</b>	196 kWh/(m²*a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	16.11.2026

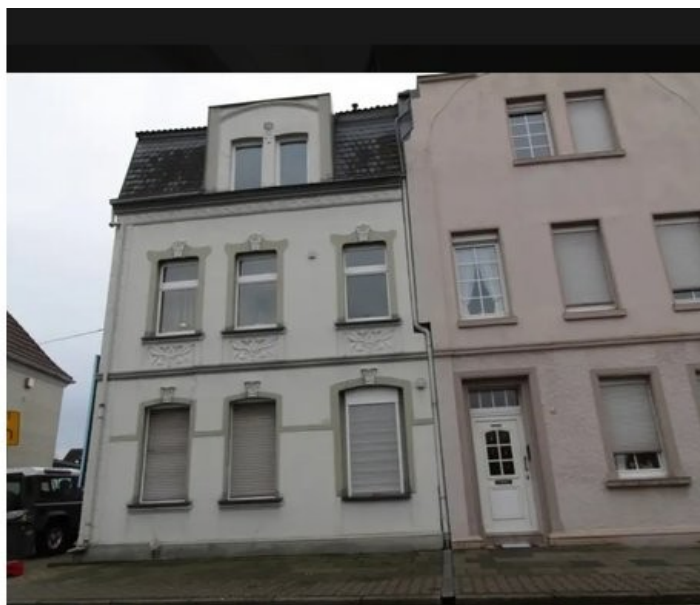
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Niklas Buccini
<b>Telefon</b>	02841 91990
<b>Ort</b>	47441 Moers
<b>E-Mail</b>	b.brotte@hoffmann-ivd.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a>

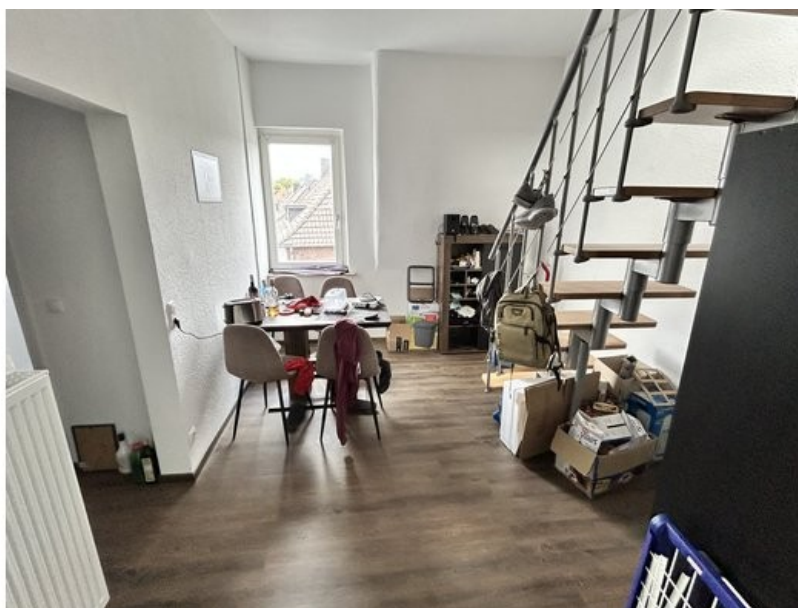
## Lage und Umgebung

47441 Moers - Zentrum





Frontansicht

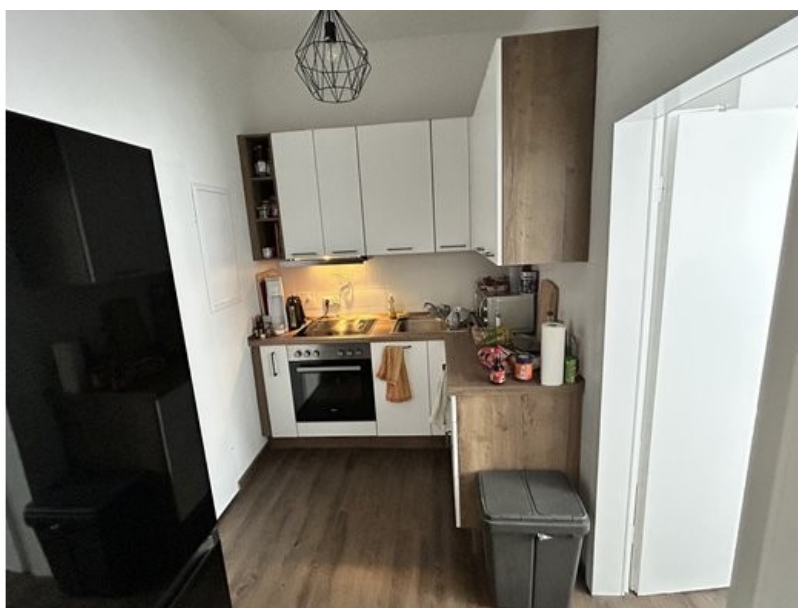


Esszimmer

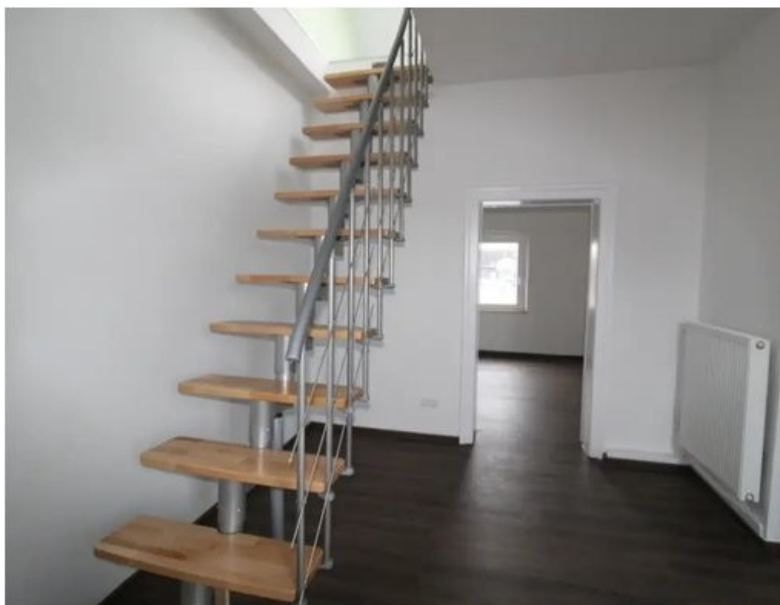




Wohnzimmer



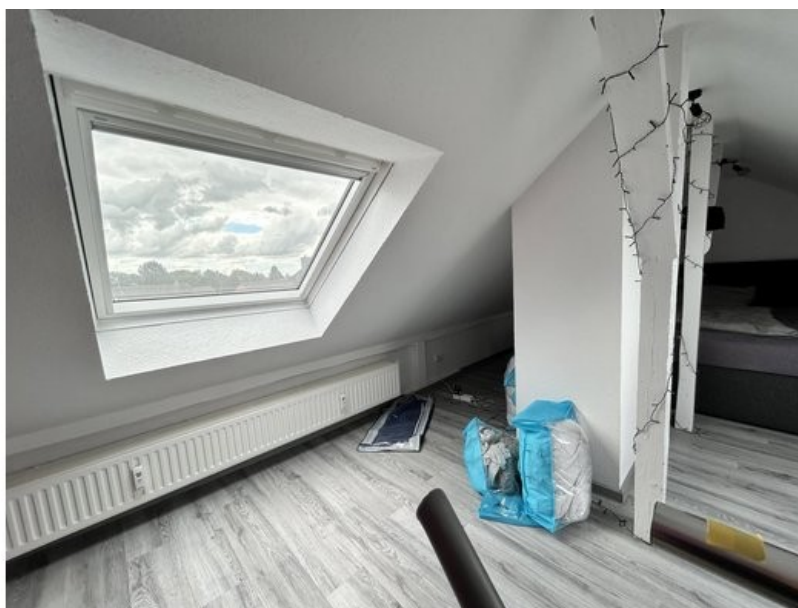
Küche



Treppenaufgang



Schlafzimmer (DG)



Schlafzimmer (DG)



Badezimmer mit...



Dusche